LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## RMR de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

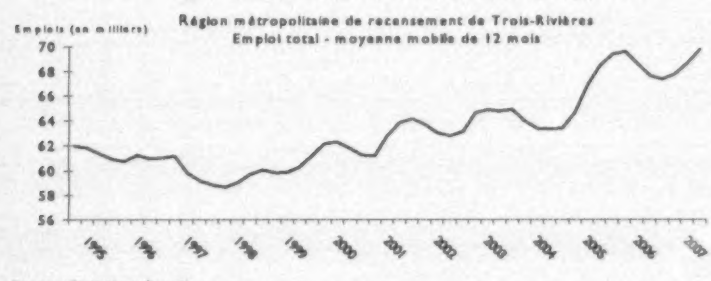
Date de diffusion : automne 2007

## Modeste création d'emplois à venir dans la région

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, l'année 2007 se soldera par une augmentation modeste du nombre de nouveaux emplois. Certes, cette situation contrastera avec celle de 2006, année pendant laquelle la région a perdu tout près de 2 000 postes. Nous serons cependant loin du dynamisme dont avait fait preuve le marché en 2005, puisque tout près de 6 000 nouveaux emplois avaient alors été créés. L'appréciation forte et rapide du dollar canadien par rapport à la devise américaine au cours des derniers trimestres a laissé peu de temps aux entreprises manufacturières pour s'adapter, et ces dernières ont du mal à maintenir leur rentabilité. Outre la difficulté qu'elles éprouvent à conserver leur part de marché aux États-Unis, ces entreprises doivent composer avec la concurrence accrue des pays émergents, notamment de la Chine. L'impact négatif de la vigueur du huard sur le secteur manufacturier continuera de se faire sentir au cours des deux prochaines années. On s'attend à ce que 2 000 nouveaux postes soient créés en 2007, ce qui représente une croissance de 3 %. En 2008, le marché de l'emploi tournera encore

Figure 1

Un marché de l'emploi qui évolue en dents de scie




Source : Statistique Canada

Table des matières


1 Modeste création d'emplois à venir dans la région

2 Un marché de la revente qui se détend, mais qui demeure actif

2 Des hausses de prix toujours supérieures à l'inflation

3 Construction résidentielle : très léger recul en 2007 avant un ralentissement plus prononcé en 2008

3 Un marché locatif toujours serré, malgré une légère détente

4 Résumé des prévisions



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.


Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

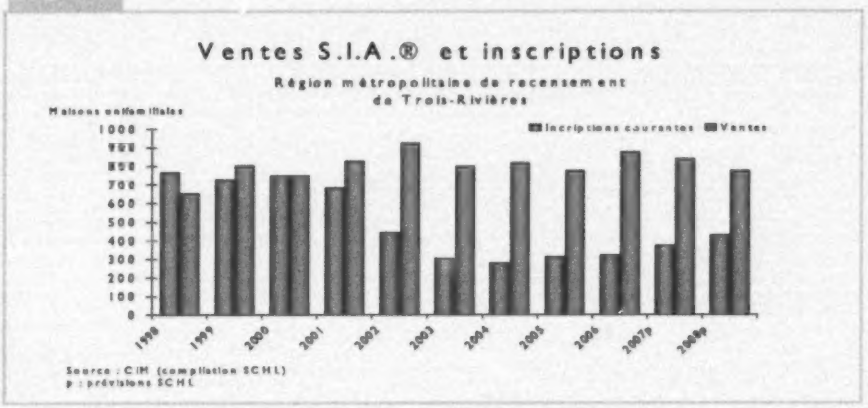
au ralenti dans la région trifluvienne, et on prévoit une progression un peu plus faible (1,5 %).

Compte tenu du fait que les fluctuations du marché de l'emploi se répercutent sur le marché immobilier avec un décalage de quelques trimestres, on peut s'attendre à ce que le dynamisme enregistré tout au long de l'année 2005 ait une incidence positive et stimule le marché immobilier durant la première moitié de l'année 2007. Par ailleurs, pendant la deuxième moitié de l'année, et ce, jusqu'à la fin de l'année 2008, le ralentissement du marché de l'emploi constaté dans la RMR depuis le début de 2006 aura des conséquences négatives pour le marché immobilier.

## Une migration un peu moins dynamique

La migration a été forte au cours des dernières années dans la RMR de Trois-Rivières, en particulier depuis 2004, et le solde migratoire est élevé (plus de 500 annuellement). Cette situation est bien différente de celle observée à la fin des années 1990, au cours desquelles les soldes migratoires étaient systématiquement négatifs. Elle a donc fortement contribué à soutenir le marché immobilier en exerçant une pression à la hausse sur la demande d'habitations. En 2007 et en 2008, la région affichera toujours des soldes migratoires relativement élevés, mais un peu moins qu'au cours des années passées. Le marché de l'emploi, qui tourne au ralenti dans la région depuis quelques trimestres, rendra moins attirante la RMR de Trois-Rivières aux yeux des nouveaux arrivants, qui préféreront

Figure 2




peut-être s'établir dans une autre région où les perspectives d'emploi sont plus favorables. Bien que l'on s'attende à une diminution des nouveaux arrivants dans la région en 2007 et en 2008, ceux-ci seront relativement nombreux comparativement aux niveaux atteints au cours des 15 dernières années, ce qui continuera de stimuler le marché immobilier en 2007 et en 2008.

## Un marché de la revente qui se détend, mais qui demeure actif

Dans la RMR de Trois-Rivières, le marché de la revente sera encore dynamique en 2007. Il bénéficiera toujours des retombées positives du dynamisme du marché de l'emploi observé dans la région en 2005, de même que d'une certaine croissance, bien que stable depuis quelques années, du groupe représentant les premiers acheteurs, c'est-à-dire des ménages âgés de 25 à 34 ans. En revanche, la hausse récente des taux hypothécaires, qui demeurent malgré tout relativement bas, pourrait ralentir l'ardeur de certains acheteurs. L'année 2007 devrait donc se solder par une légère baisse (-4 %) du nombre de transactions comparativement à l'année 2006, et 840 ventes de propriétés unifamiliales[1] devraient être conclues, ce qui est encore supérieur à la moyenne des dix dernières années (780 ventes annuellement).

Les ventes diminueront également dans le courant de l'année 2008. Le ralentissement du marché de l'emploi qui s'est produit dans la région en 2006 commencera à se faire sentir sur le marché de la revente, tout comme la remontée des taux hypothécaires, qui devrait se poursuivre en 2008. Au total, 775 propriétés changeront de mains, un recul de 8 % par rapport à l'année 2007.

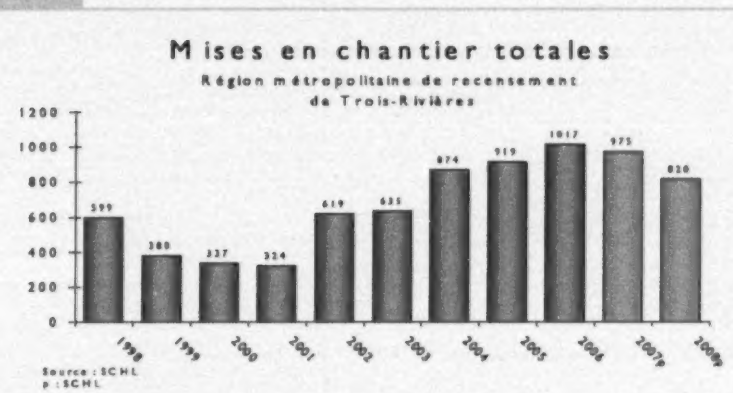
## Des hausses de prix toujours supérieures à l'inflation

Depuis cinq ans, le marché de la revente est relativement serré dans la RMR de Trois-Rivières. En effet, une offre limitée de propriétés à vendre combinée à une forte demande, qui s'est traduite par un grand nombre de transactions, ont créé un contexte favorable aux

[1] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

vendeurs. Compte tenu des forces en présence, d'importantes hausses de prix ont été enregistrées. Ainsi, entre le deuxième trimestre de 2002 et le deuxième trimestre de 2007, le prix moyen des propriétés unifamiliales a fait un bond de 56 %. Même si le marché demeurera favorable aux vendeurs en 2007 et en 2008, il devrait quitter la zone de surchauffe, caractérisée par un ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a) inférieur à 5. Les inscriptions augmenteront faiblement, alors que le nombre de ventes diminuera légèrement, ce qui allégera un peu la pression à la hausse sur les prix. Cela étant, le marché demeurera toujours sous la zone d'équilibre[2], ce qui justifiera des hausses de prix supérieures à l'inflation. En 2007, le prix moyen montera donc de 9 % pour atteindre 126 000 $. La hausse sera un peu plus faible en 2008, soit de 4 %, et une maison se vendra en moyenne 131 000 $.

Figure 3




## Construction résidentielle : très léger recul en 2007 avant un ralentissement plus prononcé en 2008

On s'attend à une très légère baisse des mises en chantier en 2007. Toutefois, le niveau d'activité demeurera élevé, et un nombre important d'habitations seront commencées cette année. L'activité soutenue notée sur les chantiers de construction en 2006 se poursuivra donc en 2007 sur le territoire de la RMR. Au total, les fondations de 975 habitations seront coulées en 2007 comparativement à 1 017, un an plus tôt. Le dynamisme du marché de l'emploi observé en 2005 sera l'un des principaux moteurs de cette croissance, puisque ses retombées positives continueront de stimuler la construction résidentielle. De plus, le marché de la revente, qui sera toujours serré et où le choix de propriétés à vendre demeurera somme toute limité, favorisera lui aussi le marché du neuf.

Comme ce fut le cas au cours des quatre dernières années dans la région trifluvienne, le volume élevé des mises en chantier en 2007 sera dû en très grande partie à la vigueur du segment des logements locatifs. En effet, de nombreuses habitations de ce type seront mises en chantier, car il y a peu de logements à louer dans la région. Au cours des dernières années, la forte migration a exercé une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs et, de ce fait, le taux d'inoccupation est demeuré faible. De plus, la croissance du groupe des 75 ans et plus est relativement forte depuis quelques années et elle le sera tout autant en 2007, ce qui stimulera la construction de résidences destinées aux aînés. Par conséquent, un nombre élevé d'habitations de ce type seront mises en chantier en 2007.

Un ralentissement est attendu en 2008. Il découle en partie du fait que le marché de la revente et le marché locatif se détendront légèrement et que les acheteurs et les locataires disposeront d'un choix un peu plus vaste de propriétés à vendre et de logements à louer. De plus, la mauvaise performance du marché de l'emploi en 2006 se fera sentir sur le marché du neuf, tout comme la majoration des taux hypothécaires. Les mises en chantier de logements locatifs enregistreront une baisse un peu plus prononcée, et ce segment de marché sera le principal responsable du recul des mises en chantier en 2008. Au total, 820 habitations seront commencées en 2008, soit 16 % de moins qu'en 2007.

## Un marché locatif toujours serré, malgré une légère détente

Le taux d'inoccupation remontera légèrement en 2007 et en 2008, mais le marché locatif demeurera relativement serré dans la RMR de Trois-Rivières, comme ce fut le cas au cours des dernières années. Une migration un peu moins forte et une

[2] La zone d'équilibre, comprise entre huit et dix vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs.

formation modeste de nouveaux ménages âgés de 15 à 34 ans, qui constituent un groupe actif sur le marché locatif, allégeront la pression exercée sur la demande de logements locatifs. De plus, le nombre élevé de logements de ce type mis en chantier au cours des dernières années contribuera à détendre quelque peu le marché.

Par ailleurs, l'année 2007 bénéficiera toujours de l'incidence positive de la vigueur du marché de l'emploi dans la région en 2005, ce qui stimulera le marché locatif. En conséquence, le taux d'inoccupation augmentera quelque peu en 2007 pour atteindre 1,3 % comparativement à 1,0 %, en 2006. La détente sera un peu plus prononcée en 2008, puisque le marché locatif subira les effets négatifs du ralentissement du marché de l'emploi en 2006, ce qui permettra au taux d'inoccupation de remonter pour s'établir à 1,8 %.

## Légère hausse des taux hypothécaires en 2008

Sous l'effet conjugué d'une inflation modérée et de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine, les taux hypothécaires resteront stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

**Resumé des prévisions**
**RMR de Trois-Rivières**
**Automne 2007**

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007p | Var. en % | 2008p | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 816 | 773 | 877 | 840 | -4,2% | 775 | -7,7% |
| Inscriptions nouvelles S.I.A.® | 279 | 313 | 324 | 375 | 15,7% | 425 | 13,3% |
| Prix moyens S.I.A.® ($) | 102 000 $ | 112 250 $ | 115 900 $ | 126 000 $ | 8,7% | 131 000 $ | 4,0% |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 384 | 367 | 372 | 325 | -12,6% | 320 | -1,5% |
| Logements collectifs | 490 | 552 | 645 | 650 | 0,8% | 500 | -23,1% |
| Tous types de logement confondus | 874 | 919 | 1 017 | 975 | -4,1% | 820 | -15,9% |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 149 564 | 166 673 $ | 176 831 $ | 185 670 $ | 5,0% | 193 100 $ | 4,0% |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 145 000 | 160 000 $ | 165 000 $ | 170 500 $ | 3,3% | 174 800 $ | 2,5% |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que) | 6,3 | 4,9 | 4,4 | n.d. | _ | n.d. | _ |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 1,2% | 1,5% | 1,0% | 1,3% | _ | 1,8% | _ |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 457 $ | 474 $ | 488 $ | 500 $ | 2,5% | 510 $ | 2,0% |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 4,80 | 5,80 | 6,30 | 6,86 | _ | 7,19 | _ |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 6,05 | 6,30 | 6,45 | 7,02 | _ | 7,41 | _ |
| Nombre annuel d'emplois | 63 425 | 69 375 | 67 325 | 69 345 | 3,0% | 70 385 | 1,5% |
| Croissance de l'emploi (%) | -2,3% | 9,4% | -3,0% | 3,0% | _ | 1,5% | _ |
| Taux de chômage (%) | 10,8% | 9,2% | 8,1% | 8,5% | _ | 8,8% | _ |
| Migration nette | 757 | 590 | 854 | 450 | -47,3% | 400 | -11,1% |

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

## Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

## Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

## Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

## Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

## Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64301_2007_B02